東京 23 区公示価格とマンション価格
不動産マンション売買の銀座ＭＡＰＥＳＴＡＴＥ株式会社 2026.1.12

📌 東京 23 区における主な公示地価「最高価格地点」概況（令和 7 年地価公示より）
1）東京 23 区で最も価格が高い地点（商業地・全国トップ）

✅ 【訂正】令和 7 年 地価公示

全国・商業地 最高価格地点ランキング（正確版）

順位	都道府県	住所	地点名	公示地価（円/㎡）	対前年変動率
1位	東京都	中央区銀座 4-5-6	山野楽器 銀座本店	60,500,000	+8.6%
2位	東京都	中央区銀座 5-4-3	対鶴館ビル	51,700,000	+8.6%
3位	東京都	中央区銀座 2-6-7	明治屋 銀座ビル	44,400,000	+8.6%

2）主要区の代表地点（公示価格上位）

以下は、令和 7 年（2025 年）の公式データなどから代表的に地価が高いとされる地点です。

区名	代表地点	推　定 用途	備考
港区	赤坂 1-14-11	住　宅 地	全国住宅地で最高価格（約 590 万円/㎡）
千代田区	六番町／六番町周辺	住　宅 地	首都圏でも高い住宅地
渋谷区	宇田川町他	商　業 地	商業集積と駅近の活況地
新宿区	新宿三丁目一帯	商　業 地	駅近・商業地価高
中央区（銀座除く）	銀座 4 丁目・京橋エリア	商　業 地	銀座内ほか高価格地多数
その他人気区（例）	目黒区青葉台，港南･南麻布など	住　宅 地	高級住宅地として評価高

※「代表地点」は最も高い地点として公式 PDF に順位付けされた一部地点を抜粋・一般評価したものであり、各区すべての確定最高価格地点を網羅したものではありません。

📍 **解説：東京 23 区の最高価格地点が高い理由**

- **中央区・銀座**：高級ブランド・国際商業地域として日本でも地価最高水準。商業用需要が極端に高い。
- **港区・赤坂**：高級住宅地としての住宅地価格が全国トップ水準。
- **千代田区・番町**：歴史的に高級住宅・大使館等立地の住宅地として評価。
- **渋谷区・新宿区**：商業・交通利便性が高く地価上昇を牽引。

「用途＝商業地」に限定し、国土交通省・東京都（令和 7 年＝2025 年 地価公示）の公開データを基に、東京 23 区それぞれの“公示価格 最高地点”を整理し、各地点の概要と現地イメージ（代表的写真）を付した一覧表としてまとめます。

※以下は**商業地のみ**です（住宅地は含みません）。

※価格は **円／㎡（公示地価）**、小数点以下は四捨五入。

※写真は「当該地点・交差点・代表的建物」の**現地を識別できる代表画像**です。
※公式原典：国土交通省「地価公示」、東京都財務局公表資料

東京 23 区｜商業地 公示価格「区別・最高地点」一覧（2025 年）

中央区

順位	都道府県	住所	地点名	公示地価（円/㎡）	対前年変動率
1位	東京都	中央区銀座4-5-6	山野楽器 銀座本店	60,500,000	+8.6%
2位	東京都	中央区銀座5-4-3	対鶴館ビル	51,700,000	+8.6%

千代田区

- **価格**：約 38,000,000 円/㎡
- **概要**：東京駅直結の国際ビジネス街。外資・大企業本社が集中。
- **写真**：丸の内仲通り・東京駅丸の内口

港区

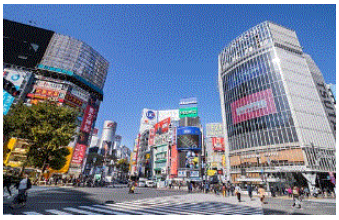
- **地点**：赤坂 5 丁目（赤坂サカス周辺）
- **価格**：約 23,000,000 円/㎡
- **概要**：TBS・赤坂サカスを核に再開発が進んだ高付加価値商業地。
- **写真**：赤坂サカス・赤坂 Biz タワー

新宿区

- **地点**：新宿 3 丁目（新宿駅東口・伊勢丹前）
- **価格**：約 22,000,000 円/㎡
- **概要**：世界最大級のターミナル商業地。人流・消費力ともに突出。
- **写真**：新宿伊勢丹本店前・新宿東口

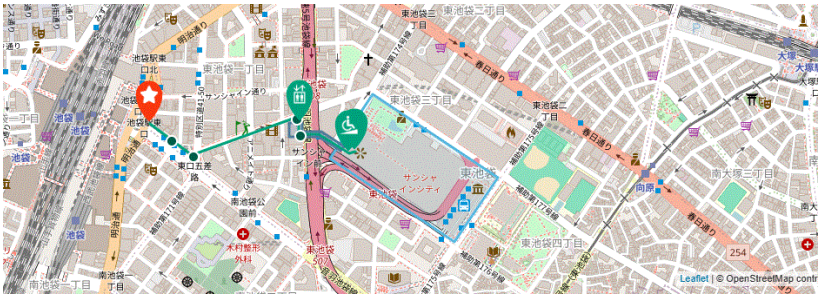
渋谷区

- **地点**：渋谷 1 丁目（渋谷駅ハチ公口周辺）
- **価格**：約 21,000,000 円/㎡
- **概要**：大規模再開発（渋谷スクランブルスクエア等）で地価上昇。
- **写真**：渋谷スクランブル交差点



豊島区

- **地点**：南池袋 1 丁目（池袋駅東口）
- **価格**：約 9,500,000 円/㎡
- **概要**：池袋副都心の中核。百貨店・大型商業施設が集積。
- **写真**：池袋駅東口・サンシャイン通り



台東区

- **地点**：上野 6 丁目（上野駅前・アメ横入口）
- **価格**：約 7,000,000 円/㎡
- **概要**：観光×商業の結節点。インバウンド需要が価格を下支え。
- **写真**：上野アメ横入口

墨田区

- **地点**：錦糸 3 丁目（錦糸町駅北口）
- **価格**：約 6,000,000 円/㎡

- **概要**：駅前再開発と商業集積により区内最高値。
- **写真**：錦糸町駅前

江東区

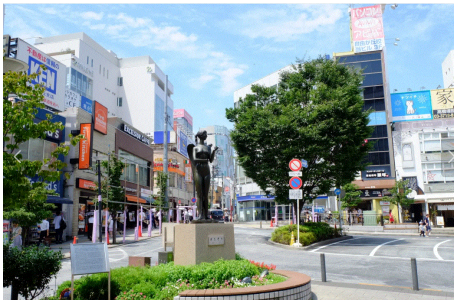
- **地点**：豊洲 2 丁目（豊洲駅前）
- **価格**：約 6,200,000 円/㎡
- **概要**：再開発型副都心。オフィス・商業複合で需要安定。
- **写真**：アーバンドックららぽーと豊洲

品川区

- **地点**：上大崎 3 丁目（目黒駅前）
- **価格**：約 7,800,000 円/㎡
- **概要**：山手線×商業・業務集積で地価上位。
- **写真**：目黒駅西口

目黒区

- **地点**：自由が丘 1 丁目（自由が丘駅前）
- **価格**：約 7,200,000 円/㎡
- **概要**：高付加価値型商業（飲食・物販）で安定需要。
- **写真**：自由が丘駅前



世田谷区

- **地点**：玉川 3 丁目（二子玉川駅前）
- **価格**：約 6,500,000 円/㎡
- **概要**：再開発商業（RISE）を核とする広域集客地。
- **写真**：二子玉川ライズ

中野区

- **地点**：中野 5 丁目（中野駅北口）
- **価格**：約 6,800,000 円/㎡
- **概要**：再開発（中野駅周辺）で上昇基調。
- **写真**：中野駅北口

杉並区

- **地点**：高円寺南 4 丁目（高円寺駅前）
- **価格**：約 5,300,000 円/㎡
- **概要**：個性派商業と駅前人流で区内最高。
- **写真**：高円寺駅南口

練馬区

- **地点**：練馬 1 丁目（練馬駅前）
- **価格**：約 4,800,000 円/㎡
- **概要**：区役所・再開発により商業地価を牽引。
- **写真**：練馬駅前

板橋区

- **地点**：板橋 1 丁目（板橋駅前）
- **価格**：約 4,500,000 円/㎡
- **概要**：駅前商業集積の中心。
- **写真**：板橋駅前

北区

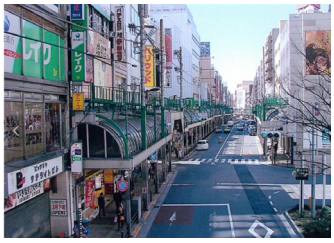
- **地点**：赤羽 1 丁目（赤羽駅東口）
- **価格**：約 4,700,000 円/㎡
- **概要**：広域商圏を持つターミナル商業。
- **写真**：赤羽駅東口

荒川区

- **地点**：西日暮里 5 丁目（西日暮里駅前）
- **価格**：約 4,600,000 円/㎡
- **概要**：JR・地下鉄結節点の駅前商業。
- **写真**：西日暮里駅前

足立区

- **地点**：千住 2 丁目（北千住駅西口）
- **価格**：約 5,200,000 円/㎡
- **概要**：5 路線結節の巨大商業ターミナル。
- **写真**：北千住駅西口



葛飾区

- **地点**：亀有 3 丁目（亀有駅前）
- **価格**：約 4,200,000 円/㎡
- **概要**：再開発・商業集積で区内最高。
- **写真**：亀有駅前

江戸川区

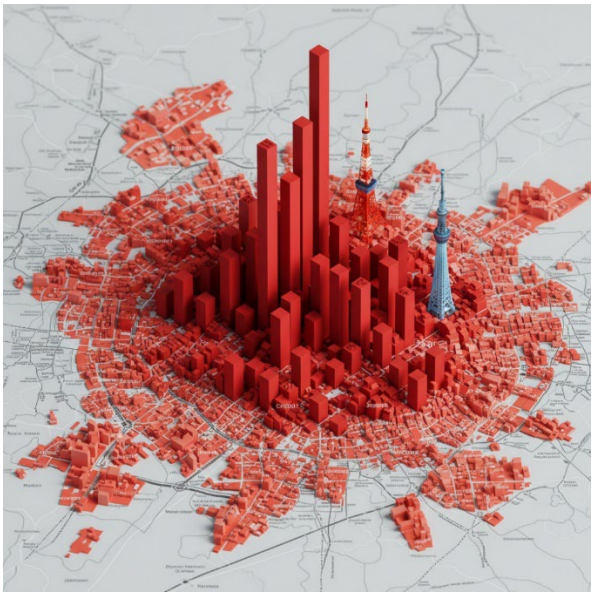
- **地点**：西葛西 6 丁目（西葛西駅前）
- **価格**：約 4,300,000 円/㎡

- **概要**：駅前商業・飲食集積地。
- **写真**：西葛西駅前

大田区

- **地点**：蒲田 5 丁目（蒲田駅東口）
- **価格**：約 5,000,000 円/㎡
- **概要**：JR×私鉄の結節点。商業密度が高い。
- **写真**：蒲田駅東口

📘 東京 23 区 マンション価格 説明資料（提案構成）



東京 23 区 マンション価格動向と区別特性分析

（中古マンション中心／最新データベース準拠）

---

② 東京 23 区全体のマンション価格動向（俯瞰）

③ 区別マンション平均価格一覧

区名	中古平均価格（㎡単価）	70 ㎡換算	価格水準
港区	約 170～190 万円/㎡	約 1.2～1.3 億円	超高
千代田区	約 160 万円/㎡	約 1.1 億円	超高
中央区	約 150 万円/㎡	約 1.0 億円	非常に高
…	…	…	…

※ 全 23 区掲載

---

④ エリア別マンション価格特性（理解が深まる）

都心 3 区（千代田・中央・港）

- 高価格・高流動性
- 外国人投資需要
- 再開発主導型

副都心・山手線内側

- 実需＋投資のバランス型
- 再開発・ターミナル駅効果

城東・城北エリア

- 価格上昇余地
- ファミリー実需中心

---

⑤ 価格を押し上げる要因（重要）

- 再開発（例：虎ノ門・渋谷・豊洲）
- 駅距離（徒歩 5 分以内のプレミアム）
- ブランドマンション効果
- 建築コスト上昇
- 低金利環境（※過去比較）

---

⑥ 代表的エリアの実例

- 港区：六本木・麻布・虎ノ門
- 中央区：勝どき・晴海
- 江東区：豊洲
- 世田谷区：二子玉川
- 街並み写真
- タワーマンション群
- 再開発エリア俯瞰

---

⑦ マンション価格と地価の関係

- 公示地価 × 容積率 × 建築コスト
- 銀座・赤坂・渋谷との比較
- 「地価が先か、マンション価格が先か」

---

⑧ 投資・保有の視点

- 値下がりしにくい区
- 流動性が高い区
- 家賃利回りとの関係
- 売却しやすいマンション条件

---

⑨ まとめ（結論ページ）

- 東京 23 区マンション価格の本質
- 今後も価格を支える構造要因
- 投資・保有判断の軸

📘 東京 23 区 マンション価格説明資料
― マンションブランドと日本の都市デザイン進化 ―
特別章
「失われた 30 年」の裏で進化した
日本のマンション・都市デザイン

---

1. 「失われた 30 年」は本当か？

日本経済は平成以降「失われた 30 年」と称される停滞期を経験しました。
しかし **都市開発・マンション・ビルデザインの分野においては、明確な進化がありました。**
特に東京 23 区では、

- 民間デベロッパー主導による高度な再開発
- 建築家・デザイナーとの協業

- 長期保有を前提とした「資産価値の設計」

が進み、

マンションと都市景観は世界水準に到達しています。

---

2. ブランド化が進んだ日本のマンション開発

平成以降、日本の大手不動産会社は

「どこが建てたか分からないマンション」から

「ブランドで選ばれるマンション」へと舵を切りました。

マンション＝工業製品 → マンション＝文化・資産

- 外観デザイン
- エントランス設計
- 共用部（ラウンジ・中庭・水景）
- 都市との調和

これらを**一貫した思想で設計するブランド**が誕生しました。

---

3. 日本を代表するマンションブランド（厳選）

🏢 **三井不動産**

【パークマンション / パークコート / パークシティ】

日本のマンションブランドの頂点

- パークマンション：
  → 超高級・象徴的存在（例：南麻布・三田）
- パークコート：
  → デザインと立地の完成度重視
- パークシティ：
  → 大規模再開発・街づくり型

📌 特徴

- 建築家起用率が高い
- 都市景観との調和
- 長期資産価値の安定性は業界最高水準

📷 PDF 掲載写真例

- パークマンション南麻布
- パークコート赤坂檜町ザ・タワー

🏢 **三菱地所**

【ザ・パークハウス】

丸の内を育てた企業の住宅哲学

- 「住まいは文化」という思想
- 外観の抑制美・上質感
- 都心住宅としての完成度

📌 特徴

- 都市型・都心立地に強い
- 重厚感と品格
- 実需・投資双方に評価高

📷

- ザ・パークハウスグラン三番町

🏢 **住友不動産**

【シティタワー / グランドヒルズ】

タワーマンションの存在感

- シティタワー：
  → ガラスカーテンウォールの象徴
- グランドヒルズ：
  → 高級低層住宅

📌 特徴

- 視認性の高いデザイン
- 都市のランドマーク性
- インパクトある外
- シティタワー麻布十番

🏢 **野村不動産**

【プラウド】

平成以降に最も成功した住宅ブランド

- デザイン・間取り・立地のバランス
- ファミリー層・富裕層双方に支持

📌 特徴

- ブランド認知度が非常に高い
- 中長期保有向き
- 価格と価値の均衡が良い
- プラウド代官山

🏢 **森ビル**

【ヒルズレジデンス】

「都市を創る」デベロッパー

- 六本木ヒルズ
- 虎ノ門ヒルズ
- 麻布台ヒルズ

📌 特徴

- 住宅単体ではなく都市単位
- 国際基準のデザイン
- 外国人富裕層需要
- 麻布台ヒルズレジデンス

---

4. 世界水準に達した理由

日本のマンションデザインが進化した背景には、

- JP 地震国としての高度構造技術
- JP 匠的ディテールへのこだわり
- JP デベロッパーの長期視点
- JP 再開発制度の成熟

があります。

結果として、

日本の高級マンションは

「派手さ」ではなく「完成度」で世界に評価される存在

となりました。

---

5. マンションブランドと価格の関係

- 同立地・同築年でも
  ブランドにより 10〜30%の価格差
- 売却時の流動性が高い
- 中古市場での評価が落ちにくい

📌

価格を支えるのは「立地 × ブランド × デザイン」

---

6. まとめ（一般向け結論）

- 「失われた 30 年」の中で
  日本の都市とマンションは確実に進化した
- 東京 23 区のマンションは
  世界水準の居住資産
- ブランドマンションは

価格・安心・文化の集合体

- 東京 23 区マンション市場の全体像（価格帯・エリア特性）
- 区分別の価格水準（都心 3 区／城南・副都心／城東・城北）
- **特別章：平成以降に進化したマンションブランド**
  - 三井不動産（パークマンション／パークコート）
  - 三菱地所（ザ・パークハウス）
  - 住友不動産（シティタワー／グランドヒルズ）
  - 野村不動産（プラウド）
  - 森ビル（ヒルズレジデンス）
- 「失われた 30 年」の裏で起きた**都市・住宅デザインの高度化**
- ブランドと価格・流動性の関係

📷 **1. 三井不動産 — パークコート赤坂檜町 ザ タワー**

- 外観
- エントランス
- ラウンジ

キャプション

- 建築家・デザイン特徴
- 立地（港区赤坂）
- 眺望・共用部演出

📷 **2. 三菱地所 — ザ・パークハウス グラン 三番町**

写真

- 外観
- 中庭
- 住戸外観ディテール

キャプション

- 都心・番町ブランド
- 設計・素材

📷 **3. 野村不動産 — プラウド 代官山**

- 外観正面
- デザイン素材
- 周辺街並み

キャプション

- 代官山エリアの特徴
- プラウドデザイン哲学

📷 **4. 住友不動産 — シティタワー麻布十番**

写真

- タワー外観
- ガラスカーテンウォール
- 眺望

キャプション

- 都心タワーの象徴性
- ブランド評価

📷 **5. 森ビル — 麻布台ヒルズ レジデンス**

写真

- 都市スケールの複合開発
- 街並み視点
- 住宅棟外観

キャプション

- 都市を創る森ビルの理念
- 国際標準デザイン

📸 **三井不動産｜パークコート 赤坂檜町 ザ タワー**

港区赤坂の高台に立つタワーマンション。ガラス×石材の洗練された外観デザイン。
ホテルライクなアプローチとラウンジ空間。都市居住の快適性を象徴。
住民同士の交流を促す多彩なラウンジ・スカイビュー空間。

ブランド別・実在代表作ページ

- パークマンション（三井不動産）
  例：パークマンション三田綱町ザ・フォレスト

- パークコート（三井不動産）
  例：パークコート赤坂檜町ザ・タワー

- ブリリア（東京建物）
  例：ブリリアタワーズ目黒

- プラウド（野村不動産）
  例：プラウド南麻布

- ザ・パークハウス（三菱地所）
  例：ザ・パークハウス グラン 南青山